



---

# Bebauungsplan

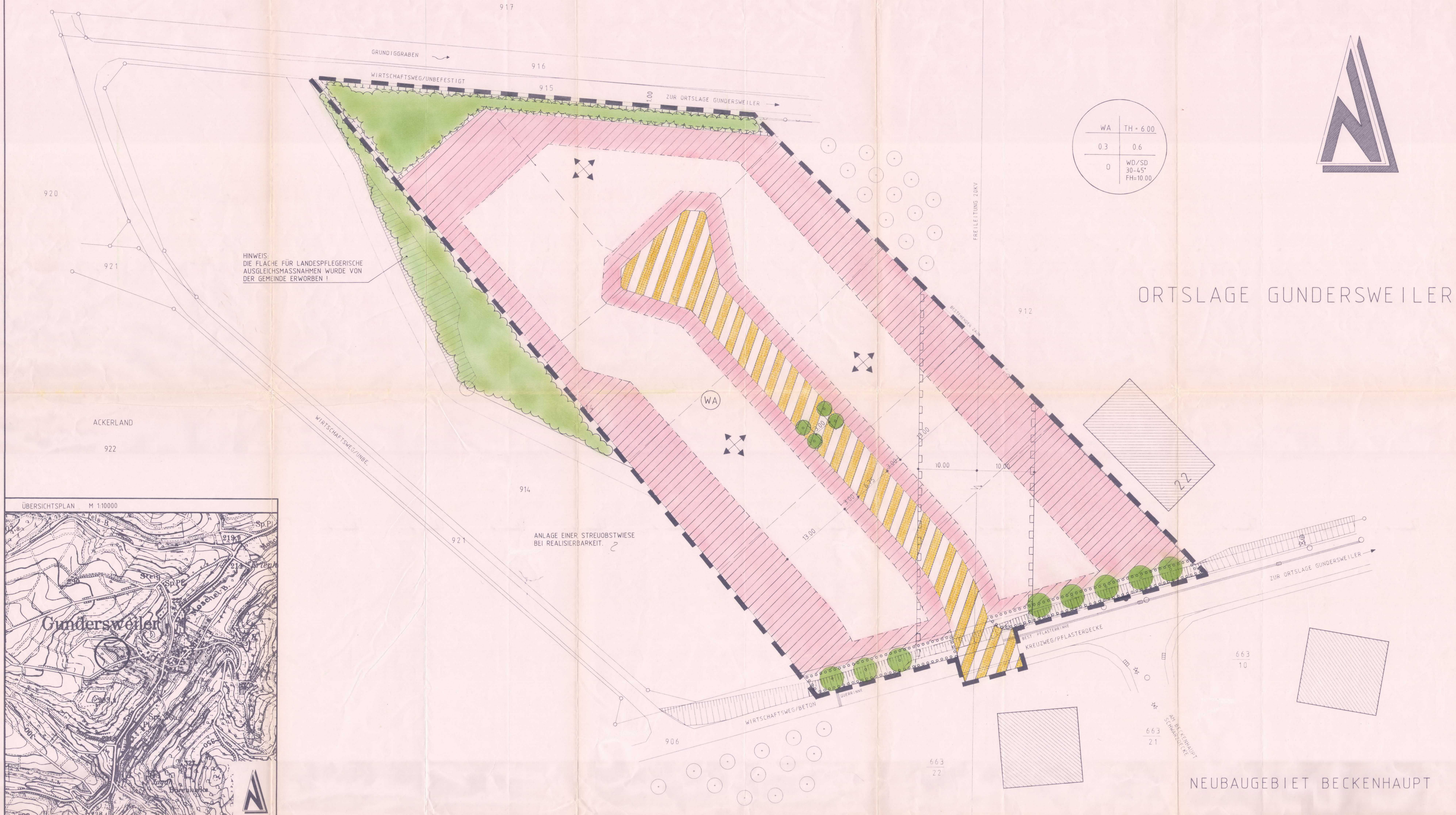
## „Am Kreuzweg“

### Inhalt:

I. Plan

(S. 2)





### ZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschosflächenzahl
6,00	max. Traufhöhe
10,00	max. Firsthöhe
0	offene Bauweise
	Baugrenze
	Firstrichtung
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Baumstandorte
	Gebüzlflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Ergänzende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgesichert durch Grunddienstbarkeit
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
	Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude
	Zaun
	Böschung
	Mauer
	Lampe
	Schacht
	Straßeneinlauf
	Wasserleitungsschieber
	Höhenfestpunkt
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### RECHTSGRUNDLAGE

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus in Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung einzelstaatlicher Vorschriften (Wohnungsbauvereinfachungsgesetz - WohnbauRG) in der Fassung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BStBl. I S. 127)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung - PlanV) v. 10.12.1990 (BGBl. I S. 245)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 28. November 1986 (GVBl. 1987, S. 48), zuletzt geändert durch LG v. 8.4.1991 (GVBl. 1. S. 116)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1971 (GVBl. S. 419), BG 2001, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1991 (GVBl. S. 10)
- Landespflegegesetz (LPfG) in der Fassung vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert durch das 1. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S. 76)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) vom 12. März 1974 (BGBl. I S. 731), zuletzt geändert durch VO vom 26. November 1986 (BBl. I S. 208)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)  
Für die geplante Wohnbebauung wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgelegt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
Im Baugebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosflächenzahl von 0,6 einzuhalten.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgelegt mit einer Höhe von 6,00 m gemessen von Oberkante Straßenebene in Grundstücksmitte bis zum Scheitelpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterskante Dachkonstruktion. Die zulässige Firsthöhe von max. 10,00 m wird auf Oberkante Straßenebene in Grundstücksmitte bezogen.  
Hinweis: In zweifelsfrei Fällen ist die Verwendung und Nutzung von Druckspindeln und Durchlauferhitzern nicht möglich.
- Bauweise überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 (1) und (2) BauNVO)  
Im Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig. Es sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig.
- Stellplätze: Carports und Garagen  
Für jede Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Für jedes Grundstück jedoch mindestens 2 Pkw-Stellplätze.  
Hinweis: Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage muß mindestens 5,00 m betragen. Nach BauO kann die Garage/Carport auf einer Seite nach Wahl angeordnet werden.
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigte Anliegerstraße festzusetzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die innerhalb der bezeichneten Flächen befindlichen Gebäude dürfen eine zulässige Firsthöhe von 10 m nicht überschreiten; die Dachdeckung muß hart und feuerhemmend gemäß DIN-Vorschrift 4102 (Teil 7) sein.  
Hinweis: Die Befestigung ist mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 LbauO)

- Dächer  
Die Dächer der Wohngebäude sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe naturrot bis rotbraun zu decken.

- Garagen und Carports  
Garagen sind mit einem Satteldach (30 bis 45 Grad Dachneigung) und den gleichen Materialien wie die Gebäudedächer und in Abstimmung mit § 8 Abs. 10 LbauO auszuführen. Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen/beranken.
- Materialien  
Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Verkleidungen der Außenseitenflächen mit glasierten Materialien, Metallen oder Kunststoffen sind unzulässig.
- Einfriedigungen  
Als straßenseitige Einfriedigungen sind nur Gebölze und Holzstäbe zulässig. Als seitliche Einfriedigung sind Holzstäbe, Mischendrähter und lebende Hecken gestattet. Die Höhe der Einfriedigung darf nicht höher als 1,5 m werden.  
Werden aufgrund der Geländeverhältnisse Stützmauern erforderlich (Geländeneigung größer 1:2), sind diese bis zu einer maximalen Höhe von 60 cm zulässig; sie sind dauerhaft zu begrünen.
- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen befestigt werden. Der Maximalwert für die zulässige Bodenversiegelung ist nach BauNVO mit 0,45 festgelegt. Die sonstigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

### III. Landschaftspflegerische Festsetzungen

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 66 LbauO)
  - Für die Bepflanzung in Straßenraum und an der Grünfläche am Kreuzweg sind Bäume (3 x v, 16 - 18 cm Stammumfang) aus der Artenliste A auszuwählen.
  - Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum (2 x v, 18 - 17 cm Stammumfang) aus der Artenliste B in der Vorparzelle zu pflanzen. Zulässig sind auch Bäume der Artenliste A.
  - Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % aus der Artenliste C zu entnehmen.
  - Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit je einem Strauch (2 x v, 60 - 100 cm Höhe) aus der Artenliste C / 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche und je einem Baum (2 x v, 10 - 12 cm Stammumfang) aus der Artenliste A / 200 m<sup>2</sup> oder einem Baum (2 x v, 10 - 12 cm Stammumfang) aus der Artenliste B / 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Monoton aufreichte Pflanzungen (z. B. mit Thuja occidentalis (Lebensbaum)) sind unzulässig.  
Hinweis: Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind abwechslungsreich gegliederte Gehölzstrukturen anzustreben.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)  
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Gehölzpflanzungen mit je einem Baum (2 x v, 10 - 12 cm Stammumfang) aus der Artenliste A / 200 m<sup>2</sup> oder einem Baum (2 x v, 10 - 12 cm Stammumfang) aus der Artenliste B / 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.  
Hinweis: Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden weitestgehend an das Plangebiet ergänzende Bepflanzungen vorgenommen.  
Die Umsetzung und Sicherung der Maßnahme wird über Grunddienstbarkeit sichergestellt.  
Auf der Fläche sind Gehölzpflanzungen mit je einem Baum (2 x v, 10 - 12 cm Stammumfang) aus der Artenliste A / 200 m<sup>2</sup> oder einem Baum (2 x v, 10 - 12 cm Stammumfang) aus der Artenliste B / 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.  
Zur Erhaltung der Pflanzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz bleibt ein 3 m breiter Randstreifen frei von Bäumen und Sträuchern.  
Hinweis: Die Festsetzungen über die Bepflanzung sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Bauvollendung folgt.  
Die getroffenen Festsetzungen sind als Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in Sinne des § 4 Rhld.-Pf. zu verstehen.  
Ihre Umsetzung ist durch Auflagen oder Nachbestimmungen im Baugenehmigungsbescheid anzuordnen.  
Rechtsgrundlagen hierzu sind § 17 i.V.m. § 5 LPfG Rhld.-Pf. und § 40 Abs. 1 Nr. 31 und Abs. 2 LPfG Rhld.-Pf. sowie gegebenenfalls § 178 BauGB.  
Eine Abweichung von der erteilten Baugenehmigung kann als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden. (§ 40 Abs. 1 Nr. 31 und Abs. LPfG Rhld.-Pf.)

### ANHANG

#### PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Walnuss	(Juglans regia)

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Mohleibere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Eläbeere	(Sorbus torminalis)
Speierling	(Sorbus domestica)
Holzappel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Zitterappel	(Populus tremula)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Cartonpfefel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Südkirsche	(Prunus cerasus)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

Artenliste C: Straucharten

Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Hase	(Corylus avellana)
Hunderose	(Rosa canina)
Hartriegele	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus kousa)
Schliehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Felsenbirne	(Abutilon canadense)
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)
Stechpalm	(Ilex aquifolium)

Hinweis: Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rhld.-Pf. müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

### HINWEIS

Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rhld.-Pf. müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Änderung des Flächennutzungsplans  
Der Verbandsgemeinderat hat am 27.11.1992 diesen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 1) beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).
- Art der baulichen Nutzung  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).
- Ortsübliche Bauweise  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).
- Bauweise  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).
- Stellplätze  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).
- Verkehrflächen  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).
- Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).
- Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).
- Artenliste C: Straucharten  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderung des Flächennutzungsplans  
Der Verbandsgemeinderat hat am 27.11.1992 diesen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 1) beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

2. Art der baulichen Nutzung  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

3. Ortsübliche Bauweise  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

4. Bauweise  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

5. Stellplätze  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

6. Verkehrflächen  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

9. Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

10. Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

11. Artenliste C: Straucharten  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

24. Ortsübliche Bauweise  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

25. Bauweise  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

26. Stellplätze  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

27. Verkehrflächen  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

28. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

29. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

30. Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

31. Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

32. Artenliste C: Straucharten  
Der Bebauungsplan ist am 27.11.1992 beschlossen worden (§ 2 Abs. 1 BauNVO).

### GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG

FR	MAI 92	ERARBEITUNG VON BEDEKEN + ANREGUNGEN	SK
WI	SEPTEMBER 91	ERARBEITUNG VON BEDEKEN + ANREGUNGEN	SK/HJ
STANDORT	ORT	TEIL	ZEILEN

INGENIEUR  
BEZELLSCHAFT  
ROCKENHÄUSEN  
LUDWIGSTRASSE 10  
55579 GUNDERSWEILER  
TEL. 06531 200-111

PROJEKT NR. G 90052.00

BAUGEBIET AM KREUZWEG  
IN DER GEMEINDE GUNDERSWEILER

BEBAUUNGSPLAN  
RECHTSPLAN

VERMESSUNG	V. BERSEN	SEPT. 91	1 : 250	BLATT NR. 1
BAUWEISE	W. / FR	JAN. 92	BLATTGRÖÖE	BLATT NR. 1
RECHTSPLAN	FR / SK	JAN. 92	126 x 90	1

24. Nov. 1992